

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0120/2021/IV**

Datum:  
27.04.2021

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat III, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:  
**Effiziente und nachhaltige Bauflächennutzung**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	24.06.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Informationen zur effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Intention Bauflächen effizient und nachhaltig zu nutzen wird grundsätzlich sehr positiv gesehen und als Beitrag zur Zielerreichung der Heidelberger Klimaschutzziele betrachtet. Die Umsetzung der Ziele erfolgt auf der operativen Ebene in nachgelagerten Verfahren auf der Grundlage der Festsetzungen in Bebauungsplänen.

## **Begründung:**

### **1. Anlass:**

Mit Antrag 0097/2020/AN vom 29.09.2020 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wurde die Verwaltung beauftragt darzustellen, wie ein Grundsatzbeschluss Bauflächen effizient und nachhaltig zu nutzen, rechtskonform umgesetzt werden kann.

Im gesamten Stadtgebiet sollen eingeschossige Bebauungen und ebenerdige Großparkplätze künftig ausgeschlossen werden, um den Flächenverbrauch für Bauvorhaben zu reduzieren. So soll beispielsweise bei der Bebauung von Gewerbeflächen (zum Beispiel Supermärkte) darauf geachtet werden, dass in den oberen Geschossen weitere Nutzungen (insbesondere Wohnen) ermöglicht werden, beziehungsweise Tiefgaragen von Beginn an geplant sind. Bei Sanierungen und Umbaumaßnahmen soll die Aufstockung nahegelegt und entsprechende Genehmigungsverfahren wohlwollend geprüft werden.

### **2. Begründung:**

Grundsatzbeschlüsse durch den Gemeinderat sind mit den Regelungen der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) formal vereinbar und können als Richtlinien für das weitere Verwaltungshandeln betrachtet werden. Der Gemeinderat hat hiervon in der Vergangenheit mehrmals Gebrauch gemacht. So hat der Gemeinderat bereits in 1999 im Zusammenhang mit den Beschlüssen zum Modell räumliche Ordnung (MRO) und zum Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) beschlossen mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Stadtumbaupotenziale zu aktivieren (Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Grundsatzbeschlüsse besitzen keinen normativen Charakter und bedürfen zur Umsetzung noch eines nachgelagerten Verfahrens im Einzelfall.

Baurechtliche Regelungen die pauschal im gesamten Stadtgebiet angewendet werden sollen, sind aus Sicht der Stadtverwaltung formal nicht zulässig und in der Sache auch inhaltlich nicht begründet. Die Standorte im Stadtgebiet sind vielfältig und nicht in jedem Fall miteinander vergleichbar. Neben urbanen Standorten mit zentralörtlicher Funktion gibt es Quartiere mit der Funktion eines Stadtteilnebenzentrums bis hin zu suburbanen Quartieren am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Auch die planungsrechtliche Situation stellt sich differenziert dar, es gibt Bereiche für die ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt, es gibt im Zusammenhang bebaute Ortsteile die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und es gibt den Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bei der Beurteilung von Vorhaben hat die Verwaltung keinen Gestaltungsspielraum. So kann die Verwaltung bei einer vorhandenen eingeschossigen Bebauung im Innenbereich keine Aufstockung verlangen, auch wenn diese gewünscht und sinnvoll ist, wenn aus der Umgebungsbebauung und dem vorhandenen städtebaulichen Rahmen sich dies nicht ableiten lässt. Maßgebliches Kriterium des § 34 BauGB ist das Einfügen.

Das Bundesverwaltungsgericht stellt auf den sogenannten Rahmen ab, der aus der Umgebung des Vorhabens hervorgeht, aber auch auf weitere städtebaulich relevante Gesichtspunkte, wenn der vorhandene Rahmen überschritten wird. Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens und das Einfügen in diese Umgebung sind die zentralen Merkmale, von denen auszugehen ist. Berücksichtigt werden muss die Umgebung insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zweitens insoweit als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

Auch sind bei Vorliegen eines Bebauungsplans, der ein reines Gewerbegebiet festsetzt, weitere Nutzungen, insbesondere Wohnen, nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Die Gemeinde kann dies jedoch, unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingungen, in Ausübung ihrer Planungshoheit als städtebauliches Ziel auch über einen Grundsatzbeschluss definieren und über die Bauleitplanung umsetzen. Das vom Gesetzgeber hierfür vorgesehene Instrument ist der Bebauungsplan.

Unstrittig besitzt eine effiziente Bauflächennutzung viele Vorteile für die Zielerreichung der Heidelberger Klimaschutzziele, diese sind insbesondere:

- Kurze Wege, die Fuß- und Radwege begünstigen,
- kosteneffizienter Einsatz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV),
- effiziente Infrastruktur, Minimierung der Erschließungsflächen,
- bei verdichteter Bauweise kann trotz hohem Energiestandard (Passivhaus) grüne Fernwärme als ökologischer Energieträger kostengünstig genutzt werden.

Der Grundsatz der effizienten und nachhaltigen Bauflächennutzung wird daher seitens der Verwaltung als sinnvoll erachtet und unterstützt. Die Umsetzung lässt sich nur standortbezogen über die Aufstellung von Bebauungsplänen realisieren.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Ziele des Stadtentwicklungsplanes werden durch die Vorlage nicht berührt.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck